

Inhalt

Vorwort.....	9
Abkürzungsverzeichnis	10
I. Grundsätzliches	11
II. Unterscheidung der einzelnen Bereiche des Mietrechtsgesetzes	13
A. Vollaussnahmenbereich	13
1. Anwendungsfälle	14
a) Pacht	14
b) Neutrale Objekte	14
c) Flächen	15
d) Vermietung im Rahmen bestimmter Betriebe	15
e) Heime	15
f) Karitative oder humanitäre Organisationen	15
g) Dienst-, Natural- oder Werkwohnungen	15
h) Geschäftslokale maximal ein halbes Jahr	16
i) Philharmonikerwohnungen	16
j) Freizeitwohnungen	16
k) 1- oder 2-Objekte-Häuser	16
B. Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes	17
1. Anwendungsfälle	17
a) Gebäude frei finanziert und mit BW nach dem 30.6.1953 errichtet	17
b) DG nach 31.12.2001	17
c) Zubauten nach dem 30.9.2006	18
d) Gebäude mit BW nach dem 8.5.1945 und Wohnungs- eigentum	18
e) Wirtschaftsparks	18
C. Vollanwendungsbereich	19
III. Abrechnungen	21
A. Eigentümerabrechnung	22
1. Intervalle	23
2. Einnahmen	24

3. Ausgaben	26
4. Praxisbeispiel	26
B. Betriebskostenabrechnung	29
1. Gesetzliche Grundlagen und Rechtsprechung	31
2. ÖNORM A 4000	36
3. Positionen der Betriebskostenabrechnung	36
a) Ausgaben	37
aa) Öffentliche Abgaben	37
bb) Wasser und Abwasser	37
cc) Eichung, Wartung und Ablesung von Mess- vorrichtungen	39
dd) Rauchfangkehrung	39
ee) Kanalaräumung	40
ff) Unratabfuhr	40
gg) Schädlingsbekämpfung	41
hh) Beleuchtung der allgemeinen Teile	41
ii) Feuerversicherung	42
jj) Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung ...	42
kk) Angemessene Versicherung gegen andere Schäden, insbesondere Sturm- und Glasbruchschäden	43
ll) Auslagen für die Verwaltung	43
mm) Aufwendungen für die Hausbetreuung, Schnee- räumung und Beaufsichtigung des Hauses	44
b) Einnahmen	46
4. Aufteilungsschlüssel	46
a) Nutzfläche	46
b) Verbrauch	47
5. Praxisbeispiel	47
C. Abrechnung der besonderen Aufwendungen – Gemeinschaftsanlagen	49
1. Gesetzliche Grundlagen und Rechtsprechung	49
a) Aufteilungsschlüssel	51
2. Praxisbeispiel	52
D. Hauptmietzinsabrechnung	57
1. Gesetzliche Grundlagen	58
2. Einnahmen	58
a) Hauptmietzinseinnahmen (HMZ)	59
b) Fiktive Einnahmen für vom Vermieter selbst genutzte Mietgegenstände	59
c) Fiktive Einnahmen für vom Wohnungseigentümer selbst genutzte Mietgegenstände	60

d) Fiktive Einnahmen für leer stehende Mietgegenstände.....	60
e) Einnahmen für Vermietung von Fassadenflächen zu Werbezwecken.....	61
f) Zuschüsse	61
g) „Verbotene Ablösen“	61
3. Ausgaben	61
a) Ausgaben für Erhaltung und Verbesserung	61
b) „Investitionsprämie“	62
c) Tilgungen und Zinsen eines Förderungsdarlehens	62
d) Investitionsablöse	62
e) Energieausweis.....	62
f) Fiktive Einkommen- bzw Körperschaftsteuer	63
4. Praxisbeispiel	63
IV. Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung.....	65
A. Gesetzliche Grundlagen.....	65
1. Geltungsbereich des Heizkostenabrechnungsgesetzes	66
2. Kostenarten	66
3. Kostenaufteilung	67
4. Abrechnungsperiode	68
5. Vorauszahlungen	68
6. Abrechnung.....	68
B. ÖNORM M 5930	70
C. Praxisbeispiel	71
V. Steuerbeilagen und -erklärungen im Miets- und Zinshaus im Rahmen der außerbetrieblichen Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“	73
A. Miets- und Zinshaus im Alleineigentum.....	73
1. Umsatzsteuer	74
a) Befreiungen	74
aa) Echte Umsatzsteuerbefreiung	74
bb) Unechte Umsatzsteuerbefreiung	75
b) Option auf Regelbesteuerung.....	76
c) Vorsteuerkürzung und Vorsteuerberichtigung	78
d) Ist- und Soll-Besteuerung	79
e) Belegaufbewahrung.....	79
f) Umsatzsteuervoranmeldungen	79
aa) Praxisbeispiel Umsatzsteuervoranmeldung	80
g) Umsatzsteuererklärung	83

2. Einkommensteuer.....	87
a) Absetzung von Werbungskosten	87
b) Formulare	91
B. Miets- und Zinshaus im schlichten Miteigentum	105
1. Umsatzsteuer	105
2. Einkommensteuer.....	105
a) Formulare	107
Anhang	111
Stichwortverzeichnis	131